

EXPEDIENTE NÚMERO 0056/2024.

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A VEINTINUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **0056/2024**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] por su propio derecho demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED], y;

R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentado en fecha diez de diciembre de dos mil veinticuatro, compareció ante este Juzgado [REDACTED], demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** a [REDACTED], por la prescripción adquisitiva, respecto del inmueble identificado como [REDACTED], **SECCIÓN CIVIL, DE FECHA 15 DE OCTUBRE DE 1996, CON UNA SUPERFICIE DE 120.00 METROS CUADRADOS, CLAVE CATASTRAL [REDACTED], CON FOLIO REAL: [REDACTED]**, con las medidas y colindancias que se precisan en el acta de levantamiento topográfico exhibido por la actora, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad a nombre de la parte demandada.

Manifestó como hechos los en él contenidos, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, se decretó el emplazamiento a juicio de la parte demandada [REDACTED], siendo que el pasivo procesal compareció al presente juicio por su propio derecho, haciéndose sabedor de la demanda instaurada en su contra, allanándose a la misma, en los términos de su escrito presentado en fecha dieciocho de febrero de dos mil veinticinco, en el entendido de que su ocuso fue ratificado ante esta presencia judicial, finalmente, se citó a las partes para oír sentencia

definitiva, misma que hoy se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. El artículo **277** del Código de Procedimientos Civiles establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones. Por lo tanto, se procede al estudio de las actuaciones para determinar si el demandante cumplió con esa carga procesal.

II. Conforme al artículo **1143** del Código Civil, el que hubiere poseído inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por ese código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de los bienes en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y también en contra del propietario, cuando no coincida, si el poseedor sabe de antemano quien es este último, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Por su parte, los preceptos **1138** y **1139**, en relación con los diversos numerales **814** a **817** de la misma ley, señalan el tiempo y las condiciones necesarias para adquirir bienes inmuebles por prescripción, estableciendo para tal fin un término mínimo de **cinco años** cuando se posean los bienes a prescribir en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe.

De igual manera, conforme al artículo **797** de la propia ley, es poseedor de **buena fe** el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y que por título debe entenderse la causa generadora de la posesión.

De acuerdo a los numerales preinscritos, los **elementos** de la acción de **prescripción positiva de buena fe** son los siguientes: **1)** *Que el actor acredite el origen de la posesión que ostenta sobre el inmueble debatido (causa generadora), en concepto de propietario;* **2)** *Que haya disfrutado la posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y por un tiempo mínimo de 5 años.*

III. La demandante, exhibió un **certificado de inscripción**

expedido por el Subregistrador Público de la Propiedad y de Comercio de este lugar, así como un **acta de levantamiento** certificado por la dirección de catastro municipal, ambas documentales relativas al inmueble litigioso.

Documentos que no fueron objetados ni se encuentran contradichos con pruebas diversas, por lo cual son del valor probatorio pleno a que se refieren los artículos **328, 330, 405 y 408** del Enjuiciamiento Civil, con lo que quedó probado, por un lado, que el inmueble materia de este juicio está inscrito a nombre de la parte demandada en la Oficina Registradora Local, y por el otro, que tiene la superficie, medidas y colindancias a que hacen referencia en el impreso inicial de demanda.

IV. En su demanda, la accionante afirma que la causa generadora de la posesión que tiene sobre el bien materia del juicio, consiste en que el día **diez de diciembre del dos mil**, celebró un **contrato verbal de compraventa** con la parte demandada, y que desde esa fecha lo posee en concepto de **propietaria**, en forma **continua, pacífica, pública** y de **buena fe**.

Por lo que hace al **primer elemento de la acción**, este se acreditó con la **confesión expresa** vertida por la parte demandada [REDACTED], quien mediante escrito de fecha **dieciocho de febrero del año en curso**, manifestó su conformidad con las prestaciones reclamadas por la parte actora, **ALLANÁNDOSE** a las mismas, el cual fue ratificado ante la presencia judicial en la forma y términos apuntados, por lo que se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos **396 y 400** del Código Adjetivo Civil.

V. En cuanto hace al **segundo elemento de la acción**, relativo a que se haya poseído el inmueble en cuestión bajo las cualidades necesarias para prescribir, es decir, **en forma pacífica, pública, continua, de buena fe y en carácter de propietario**, éste se encuentra debidamente acreditado en razón de que la parte demandada se allanó a la demanda, confesando como ciertos todos y cada uno de los hechos materia de éste juicio. Sirve de apoyo a lo anterior la tesis que a la letra dice:

USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA ES APTO PARA DEMOSTRAR LA POSESIÓN POR PARTE DEL ACTOR Y

SUS DEMÁS ATRIBUTOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). En el ejercicio de la acción de usucapión, el demandado al producir su contestación a la demanda puede allanarse a todas y cada una de las prestaciones reclamadas e incluso aceptar en su totalidad los hechos en que se sustente tal acción, máxime si reconoce ser cierto que el inmueble que el enjuiciante pretende prescribir adquisitivamente se encuentra inscrito a nombre de dicho demandado en el Registro Público de la Propiedad; que entre aquél y éste existió el acto jurídico de compraventa en orden con la fracción del inmueble en litigio, y asimismo, la fecha de celebración del contrato, igual que el acto de entrega real y material de la posesión, es decir, que le fue transmitido el dominio de ese predio, todo lo cual incuestionablemente revela la intención evidente del enjuiciado y la aceptación de que el accionante ha poseído el inmueble desde la fecha del referido contrato de compraventa, con los atributos inherentes a que ese hecho sea público, pacífico, continuo, ininterrumpido y de buena fe. Consecuentemente, atento a tal confesión judicial expresa de la parte demandada, derivada del allanamiento, debidamente ratificado, deviene indiscutible y patente que el promovente ya no está obligado a rendir más pruebas para justificar la posesión del inmueble para que proceda dicha usucapión en los términos a que se refieren los artículos 801 y 932 del Código Civil para el Estado de México, en relación con el 620 del Código de Procedimientos Civiles de la propia entidad federativa.

No. Registro: 190,437. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XIII, Enero de 2001. Tesis: II.2o.C.258 C. Página: 1810.

En virtud de lo anterior, es de concluirse que la parte actora acredita su acción, y por lo tanto, se declara que ha operado a su favor la prescripción positiva, respecto del predio objeto de éste juicio, y por ello ha de declararse que se ha convertido en propietaria del mismo.

COSTAS. No estando el caso en estudio comprendido dentro de lo dispuesto por el numeral **141** de la Codificación Procesal en consulta, aunado al allanamiento efectuado por la parte demandada, no se hace especial condenación en costas.

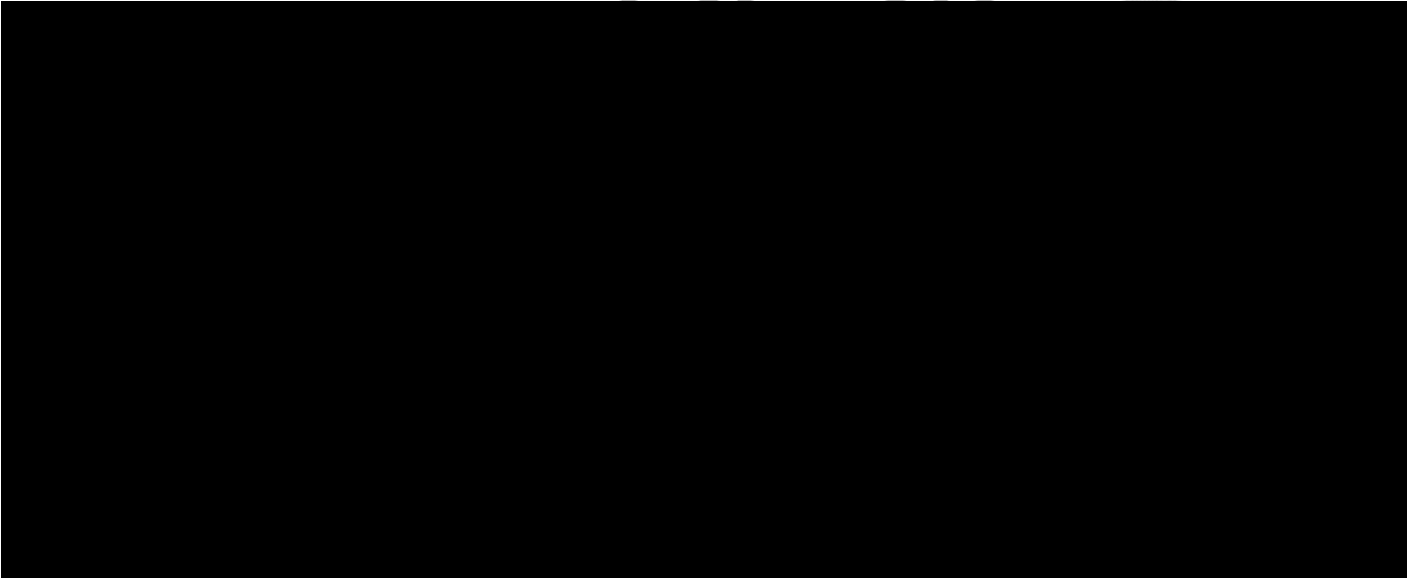
Por lo anteriormente expuesto, y fundado además en los artículos **79, 80, 81, 86, 90 y 91** del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

R E S U E L V E

PRIMERO. En la vía Ordinaria Civil seguida en este juicio, la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, y el reo se allanó a la demanda.

SEGUNDO. Se declara que [REDACTED], se ha convertido en propietaria por haberse consumado en su favor la prescripción positiva de buena fe del predio identificado como [REDACTED]

[REDACTED], **SECCIÓN CIVIL, DE FECHA 15 DE OCTUBRE DE 1996, CON UNA SUPERFICIE DE 120.00 METROS CUADRADOS, CLAVE CATASTRAL [REDACTED], CON FOLIO REAL: [REDACTED]**, con las siguientes medidas y colindancias (de acuerdo al



acta de levantamiento topográfico exhibido):

TERCERO. Se decreta la **cancelación total** de la inscripción inscrita bajo los datos: **Subdivisión de Propiedad partida [REDACTED] de Sección Civil de fecha seis de diciembre de dos mil veintitrés,** del Registro Público De La Propiedad y De Comercio en esta ciudad.

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, remítase copia certificada de la misma y del auto que así la declare, a la Registradora Pública de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, para que la cumpla en sus términos, inscribiéndola en la dependencia a su cargo y le sirva de **TÍTULO DE PROPIEDAD** a la parte actora.

QUINTO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE. Así definitivamente juzgando lo sentencio y firma electrónicamente el Juez Décimo Sexto del Tribunal Civil Corporativo **PEDRO GALAF HERNÁNDEZ GARCÍA,** ante el Secretario de Acuerdos **ÁNGEL AXEL CASTILLO PORTILLO,** que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del

Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.
PG

En el número **15,005** del Boletín Judicial de fecha **02 de junio de 2025** se hizo la publicación de Ley. **CONSTE.**